



2026.gada 5.marts

Atzinums par dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas
Brīvības ielā 252A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Rigmontai Cakulai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **zemesgrāmatā neregistrēta** dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 5601 900 7111, kas atrodas **Brīvības ielā 252A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**, ar kopējo platību 39,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 393/3865 domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1582 001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1582 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **Brīvības ielā 252A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā** ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots individuāla projekta vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā Jēkabpils pilsētas centrālajā daļā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Rigmontai Cakulai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka **zemesgrāmatā neregistrēta** dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas **Brīvības ielā 252A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā (kadastra numurs 5601 900 7111)**, 2026.gada 2.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 400 (trīs tūkstoši četri simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.1 , kas atrodas Brīvības ielā 252A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērināta tiesu izpildītāja Rigmonta Cakula.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 2.marts. Apskati veica K.Midega.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar VZD kadastra datiem – Fiziska persona.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 39,3 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 25.februāra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.02188/113/2026-NOS. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. 2006.gada 8.februāra pirkuma līgums. Zemes robežu plāna kopija. LR VZD Latgales reģionālās pārvaldes izsniegtā Telpu grupas plāna kopija.
1.10 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	- nekustamais īpašums nav reģistrēts zemesgrāmatā.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana (netika norādīta kontaktinformācija), balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku

Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm



Skats uz iekšpagalmu



Skats uz piebraucamo ceļu

Skats uz dzīvojamo māju no Bauskas ielas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jēkabpils pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Brīvības, Bauskas un Zvanītāju ielas.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Bauskas ielai, iekšpagalmā. Apkārtnē apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas, namīpašumi. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļa segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas ģimnāzija, baznīca, stadions, vairāki pārtikas un rūpniecības preču veikali, u.c. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20 gs. 50.-to gadu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks ir 1950.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar atslēgu. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta kāpņu telpas apskate, tiek pieņemts, ka kāpņu telpas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 1.stāvā**, ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa telpu logi vērsti DR debesu puses virzienā ar skatu uz iekšpagalmu, zaļo zonu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 39,3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 26,8 m².

Dzīvokļa telpu augstums– 2,75 m.

Atbilstoši VZD Telpu grupas plānam, dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa koridorī no kāpņu telpas;
- ap koridoru izvietotas tualete, virtuve un istaba Nr. 1;
- no istabas Nr.1 ir ieeja istabā Nr.2

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	13,1	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka vērtne ar stiklojumu	Apmierinošs
Istaba	2	13,7	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka vērtne ar stiklojumu	Apmierinošs
Virtuve	3	8,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka vērtne ar stiklojumu	Apmierinošs
Tualete	4	1,1	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Koridors	5	3,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās esošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā esošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Krāsns
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-